

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Кафедра _ банківської справи_
(найменування кафедри)

Допущено до захисту
Завідувач кафедри

“ ” (підпис)
2018 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
на здобуття освітнього ступеня магістра
зі спеціальності _072 «Фінанси, банківська справа та страхування»
(шифр та найменування спеціальності)
за магістерською програмою професійного спрямування
«Управління діяльністю банків на фінансовому ринку»
(назва магістерської програми)

на тему: «Іпотечне кредитування в умовах циклічності економіки»
(назва теми)

Виконавець:

Студент кредитно-економічного
факультету

Яцина Олександр Олександрович

(прізвище, ім'я, по батькові)

_ /підпис/

Науковий керівник:

_ д.е.н., професор_

(науковий ступінь, вчене звання)

Кузнєцова Людмила Вікторівна

(прізвище, ім'я, по батькові)

_ /підпис/

Зміст

Вступ.....	3
РОЗДІЛ 1 Теоретичні основи функціонування іпотечного кредиту	
1.1 Теоретичні основи та функції іпотечного кредиту.....	6
1.2 Вплив циклічності на іпотечне кредитування.....	17
Висновки до першого розділу.....	31
РОЗДІЛ 2 Тенденції розвитку іпотечного кредитування в сучасних умовах розвитку економіки України	
2.1 Аналіз розвитку банківського іпотечного кредитування в Україні.....	33
2.2 Вплив державних програм на розвиток іпотечного кредитування.....	38
2.3 Оцінка впливу іпотечних позичок на розвиток кризових явищ в економіці України.....	50
Висновки до другого розділу.....	55
РОЗДІЛ 3 Напрямки вдосконалення іпотечного кредитування в умовах економічної нестабільності	
3.1 Удосконалення методів та інструментів державної підтримки іпотечного житлового кредитування.....	57
3.2 Основні напрямки вдосконалення іпотечного кредиту.....	62
Висновки до третього розділу.....	67
Висновки.....	69
Список використаних джерел.....	71

АНОТАЦІЯ

Яцина О.О. «Іпотечне кредитування в умовах циклічності економіки».

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістра зі спеціальності «072 Фінанси, банківська справа та страхування» за магістерською програмою професійного спрямування.

Одеський національний економічний університет. – Одеса, 2018.

У роботі розглядаються питання формування необхідних для ефективного використання механізму іпотечного кредитування набір умов, зниження вартості кредитів, доступних для фізичних осіб за рахунок вигоди для всіх суб'єктів процесу іпотечного кредитування.

В роботі узагальнено теоретичні підходи до визначення іпотечного кредиту; обґрунтовано економічну суть іпотечного житлового кредитування; структуровано чинники впливу на ризики іпотечного кредитування; зроблено оцінку практики іпотечного кредитування та діагностувати чинники впливу на розвиток житлового іпотечного кредитування в Україні; визначено державні заходи щодо підтримки розвитку соціального житлового іпотечного кредитування; запропоновано пропозиції щодо вдосконалення процесів розвитку житлового іпотечного кредитування в Україні.

Ключові слова: іпотека, банки, банківське споживче кредитування, кредитування житла, кредитні цикли.

ANNOTATION

Yatsina O.O. "Mortgage lending in conditions of cyclicity of the economy".

Qualification work for obtaining an educational master's degree in the specialty "072 Finance, Banking and Insurance" under the master's program of professional direction.

Odessa National University of Economics. - Odessa, 2018.

The paper deals with the formation of a set of conditions necessary for the effective use of the mortgage lending mechanism, reducing the cost of loans available to individuals at the expense of benefits for all actors in the process of mortgage lending.

The paper summarizes the theoretical approaches to the definition of a mortgage loan; substantiates the economic essence of mortgage lending; the factors influencing the risks of mortgage lending are structured; An estimation of the practice of mortgage lending was made and the factors influencing the development of residential mortgage lending in Ukraine were assessed; state measures to support the development of social housing mortgage lending are defined; proposals were made for improving the processes of residential mortgage lending development in Ukraine.

Key words: mortgage, banks, bank consumer lending, housing loans, credit cycles...

Вступ

Розвиток відносин населення з банками, а також банківських технологій призведе до впровадження в Україні фінансових механізмів, властивих фінансовим ринкам розвинених країн. Одним з таких механізмів є іпотека, актуалізація якої останнім часом пов'язана з низкою макроекономічних причин:

- поглибленням ринкових перетворень і стабілізація економічної ситуації;
- розвитком і становленням інститутів ринкової економіки, функціонування яких задіє різноманітні фінансово-економічні механізми;
- переорієнтацією фінансових організацій і, перш за все, банків, на роботу по «довгим» позиціях;

Відсутність ефективних способів збереження і накопичення грошових коштів, наявних у населення (фондовий ринок знаходиться в стагнації, відсотки за вкладом в банки часто нижче рівня інфляції, при відносно стабільному курсі долара його покупка не вигідна тощо.) теж підвищує актуальність житлової іпотеки.

Становлення іпотеки в Україні стало, перш за все, наслідком певної стабілізації економічного становища, оскільки іпотечне кредитування розраховане на тривалій термін і можливо тільки в умовах досить стійкого економічного розвитку країни. Саме тому, з державної точки зору, розвиток іпотеки не є самоцілью, а сприятиме вирішенню багатьох макроекономічних завдань, оскільки змушує всіх суб'єктів цього процесу орієнтуватися на тривалий процес переговорів, роблячи їх зацікавленими в сприянні економічної стабільності. Таким чином, щоб іпотека стала дієвим чинником підвищення економічної стабільності, необхідна активна участь держави у відповідних процесах.

Іпотечне кредитування широко розвинене в різних країнах, стосовно особливостей яких розроблені різні варіанти схем кредитування.

Аналіз накопиченого досвіду уможливорює швидкий розвиток іпотеки в даний час, шляхом адаптації найбільш ефективних схем до українських

особливостей.

У той же час, у сучасних умовах ще не повністю сформувався необхідний для ефективного використання механізму іпотечного кредитування набір умов. Це призводить до того, що при іпотечному кредитуванні в нинішній ситуації необхідно враховувати високий рівень різних ризиків, ігнорування яких призводить до певних економічних втрат. Саме тому така важлива мета, що стоїть перед іпотекою, як створення умов для зниження вартості кредитів, доступних для фізичних та юридичних осіб, поки не досягнута. Іпотека стане ефективним фінансово-економічним механізмом тільки в тому випадку, якщо вона буде вигідною для всіх суб'єктів процесу іпотечного кредитування. Для цього необхідно, перш за все, щоб вона економічно вигідно відрізнялася від інших способів кредитування, наявних в даний час в Україні

Актуальність теми дослідження обумовлена сучасним розвитком іпотечного кредитування в Україні. Іпотека є потужним соціальним інструментом, який реально допомагає населенню в нинішніх умовах розвитку економіки.

Мета дослідження - на основі вивчення теорії і практики розробити рекомендації щодо вдосконалення іпотечного кредитування в умовах циклічності економіки.

Відповідно до поставленої мети дисертаційної роботи були сформульовані такі **завдання**:

- узагальнити теоретичні підходи до визначення іпотечного кредиту;
- обґрунтувати економічну суть іпотечного житлового кредитування;
- структурувати чинники впливу на ризики іпотечного кредитування;
- оцінити практику іпотечного кредитування та діагностувати чинники впливу на розвиток житлового іпотечного кредитування в Україні;
- визначити державні заходи щодо підтримки розвитку соціального житлового іпотечного кредитування;
- запропонувати пропозиції щодо вдосконалення процесів розвитку житлового іпотечного кредитування в Україні.

Об'єктом дослідження є процеси іпотечного житлового кредитування в реалізації завдань економічної політики держави.

Предмет дослідження – теоретичні засади та методичні підходи до розвитку іпотечного житлового кредитування для забезпечення сталого розвитку України.

Методи дослідження. Методологічною основою випускної роботи є діалектичний метод наукового пізнання та системний підхід до вивчення іпотечного житлового кредитування у забезпеченні розвитку України. При розв'язанні поставлених у роботі завдань використано сукупність загальнонаукових та спеціальних методів дослідження: методи абстрагування, узагальнення, аналізу, методи статистичного аналізу, графічний метод – під час аналізу іпотечного кредитування домогосподарств.

Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативно-правові акти з питань іпотечного житлового кредитування, дані Національного банку України, Державної служби статистики України, Української національної іпотечної асоціації, Державної іпотечної установи, офіційні публікації Міжнародного валютного фонду.

Структура та обсяг випускної роботи. Відповідно до мети, завдань та логіки дослідження визначена структура роботи, яка складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Обсяг випускної роботи становить 77 сторінок комп'ютерного тексту, в тому числі: 11 таблиць, 6 рисунків, список використаних джерел налічує 67 найменувань.

ВИСНОВКИ

Отримані результати випускної роботи дозволяють зробити такі висновки.

У роботі вивчено теоретичні основи функціонування іпотечного житлового кредитування. Обґрунтовано, що дія специфічних функцій іпотечного кредиту сприяє вирішенню завдань соціального розвитку держави у сфері забезпечення населення житлом.

Визначено суперечливий вплив іпотечного банківського кредиту на розвиток економіки: якщо її вплив сприяє розвитку соціальної сфери, іпотечний кредит, має позитивний синергетичний ефект (сприяє підвищенню якості життя людини); проблеми взаємодії економічної сфери економіки з соціальною порушують закономірності зворотного руху іпотечного житлового кредиту, можливість виконання завдань соціальної політики та призведе до негативного синергетичного ефекту, а роль банків з позитивної перетворюється в негативну.

На основі аналізу процесів розвитку іпотечного кредитування в Україні доведено, що стан ринку житлового іпотечного кредитування свідчить про спад більшості його показників до 2016 року, а з 2017 року починається відновлення, хоча все ще існує відсутність довгострокових кредитних ресурсів, зростання цін на житло, коливання валютного курсу, інфляційними процесами, недоліки державної соціальної політики щодо підтримки діяльності банків на ринку іпотеки, постійне зменшення платоспроможного попиту населення.

З позиції стимулювання процесів розвитку соціального захисту державою потреб населення у поліпшенні житлових умов доведено необхідність використання державних програм підтримки іпотечного ринку. Аналіз використання програм фінансування державою іпотечного кредитування в Україні свідчить, що існує постійне недофінансування заявлених програм.

До основних недоліків програм варто віднести: складність змісту програм для сприйняття населенням, неефективні процеси узгодження та взаємодії державних органів і комерційних банків, що не дозволяє досягти взаємної вигоди в процесі реалізації програм підтримки забезпечення населення житлом.

При оцінюванні перспектив розвитку іпотечного кредитування важливим етапом є аналіз сприятливості умов для надання банками іпотечних позик.

З метою здійснення реальної державної підтримки розвитку системи іпотечного кредитування в Україні необхідне функціонування відповідного методичного інструментарію.

Список використаних джерел

1. Арбузов С. Г. Банківська енциклопедія / С. Г. Арбузов, Ю. В. Колобов, В. І. Міщенко, С. В. Науменкова. – К. : Центр наукових досліджень Національного банку України : Знання, 2011. – 504 с.
2. Базилевич В. Д. Іпотечний ринок : монограф. / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. – К. : Знання-Прес, 2008. – 717 с.
3. Башлай С. В. Становлення та перспективи розвитку іпотечного житлового кредитування / С. В. Башлай // Актуальні проблеми економіки. – 2004. – № 12. – С. 34–40.
4. Бир С. Мозг фирмы : Пер. с англ. / С. Бир. – М. : Радио и связь, 1993. – 416 с.
5. Бир С. Кибернетика и управление производством : пер. с англ. / С. Бир. – М. : физ.-мат. лит., 1963. – 274 с.
6. Білорус О. Г. Гіперфінансіалізація світової економіки та її глобальні проблеми й наслідки / О. Г. Білорус // Фінанси України. – 2014. – № 10. – С. 24–31.
7. Бондаревська В. О. Науково-технічні підходи до визначення сутності системи іпотечного кредитування / В. О. Бондаревська // Вісн. ун-ту банк. справи Нац. банку України. – 2009. – № 1. – С. 136–140.
8. Борисюк К. М. Сучасний стан та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні : монограф. / К. М. Борисюк. – К., 2011. – 412 с.
9. Брейли Р. Принципы корпоративных финансов / Р. Брейли, С. Майерс ; пер. с англ. – М. : ЗАО «Олимп-Бизнес», 1997. – 1120 с.
10. Брусов П. Н. Современные инвестиционные модели с равномерным погашением долга и их применение / П. Н. Брусов, Т. В. Филатова, Н. П. Орехова // Финансы и кредит. – 2015. – № 9 (633). – С. 21–27.
11. Бублик Є. Диверсифікація фінансових інструментів на іпотечному ринку України / Є. Бублик // Ринок цінних паперів України. – 2006. – № 1–2. – С. 73–78.
12. Буковинський С. А. Грошово-кредитна політика в сучасних умовах / С. А. Буковинський // Економіка України. – 2014. – № 6. – С. 23–36.

13. Бураков Д. В. Управление цикличностью движения кредита : монограф. / Д. В. Бураков. – М. : «Русайнс», 2016. – 288 с.
14. Великий тлумачний словник сучасної української мови / уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел. – К. - Ірпінь : ВТФ «Перун», 2002. – 1440 с.
15. Власов А. В. Совершенствование механизма ипотечного жилищного кредитования : монограф. / А. В. Власов. – М. : МАКСПресс, 2012. – 212 с.
16. Вовчак О. Д. Банківська справа : навч. посіб. / О. Д. Вовчак, Н. М.
17. Гарипова З. Л. Кредитная политика государства: теория, практика и механизмы реализации в сфере ипотечного жилищного кредитования : монограф. / З. Л. Гарипова. – Ульяновск : УлГУ, 2017. – 348 с.
18. Гнатківський Б. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні / Б. Гнатківський // Формування ринкової економіки. – 2016. – Вип. 19. – С. 179–187.
19. Господарський Кодекс України [Електронний ресурс] : від 16.01.2003р. за № 436-IV (із змінами та доповненнями за станом на 02.06.2016 р.). – Режим доступу: // <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/436-15>. – Назва з екрана.
- 20.. Гох Л. Як насправді працює фондовий ринок: Секретне керівництво для інвестора – «партизана» / Л. Гох ; пер. з англ. – Дніп-ськ : Баланс Бізнес Букс, 2016. – 368 с.
21. Гузенко О. П. Правовий аспект іпотечного кредитування в Україні / О. П. Гузенко // Економіка. Фінанси. Право. – 2015. – № 4. – С. 15–19.
22. Деякі питання Державної іпотечної установи [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 08.10.2004 р. за № 1330 (із змінами та доповненнями за станом на 15.06.2018 р.). – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1330-2004-%D0%BF>. – Назва з екрана.
23. Дзюблук О. Розвиток банківського сектору в умовах деформації світового фінансового простору / О. Дзюблук // Вісник НБУ. – 2011. – № 10. – С. 76–83.
24. Євтух О. Т. Житлова іпотека: фінансово-економічний аспект / О. Т. Євтух // Вісник Національного банку України. – 2000. – № 4. – С. 51–52.
25. Завидівська О. І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного

кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки / О. І. Завидівська // Регіональна економіка. – 2011. – № 3. – С. 114–121.

26. Земельний кодекс України : від 25.10.2001 р. за № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 34. – Ст. 27.

27. Зверяков М. І. Антикризове управління фінансовою стійкістю банку в умовах економічних дисбалансів: монографія / М.І. Зверяков, О.М. Зверяков. – Одеса: ОНЕУ, 2015. – 418 с.

28. Зверяков М. І. Управління фінансовою стійкістю банків: підручник / М. І. Зверяков, В. В. Коваленко, О. С. Сергєєва. – Київ: «Центр учбової літератури», 2016. – 520 с.

29. Інтеграційні процеси на фінансовому ринку України: монографія / за заг. редакцією д-ра екон. наук А. О. Єпіфанова, д-ра екон. наук І. О. Школьник, проф. Ф. Павелки [А. О. Єпіфанов, І. О. Школьник, Ф. Павелка та ін.]. – Суми: ДВНЗ «УАБС НБУ», 2012. – 258 с.

30. Ковалишин І. В. Політика рефінансування національної системи житлового іпотечного кредитування : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : 08.00.08 / І. В. Ковалишин ; Ун-т банк. справи Нац. банку України. – К., 2010. – 24 с.

29.. Колодізєв О. М. Фінансовий менеджмент у банках: концептуальні засади, методологія прийняття рішень у банківській сфері : навч. посіб. / О. М. Колодізєв, І. М. Чмутова, І. О. Губарева. – Х. : ВД «ІНЖЕК», 2004. – 408 с.

30. Кондратьев Н. Д. Большие циклы конъюнктуры и теория предвидения. Избранные труды. – М. : Экономика, 2002. – 767 с.

31. Копишинська Н. В. Становлення іпотеки в Україні / Н. В. Копишинська // Фінанси України. – 2004. – № 5. – С. 54–60.

32. Корнєєв В. Кредитні та інвестиційні потоки капіталу на фінансових ринках : [м-я] / В. Корнєєв. – К. : НДФІ, 2003. – 376 с.

33. Коттл С. «Анализ ценных бумаг» Грэма и Додда / С. Коттл, Р. Мюррей, Ф. Блок ; пер. с англ. – М. : ЗАО «Олимп-Бизнес», 2000. – 704 с.

34. Краснов В. Н. Социальная природа рынка: значение факторов разделения труда, власти и морали. Государственный университет управления. – М., 2010. –

259 с.

35. Краюшкин В. С. Конкурентная стратегия банка: содержание и этапы формирования / В. С. Краюшкин // Вестник РГЭУ. – 2012. – № 1. – С. 76–79.
36. Крутских Д. В. Особенности ипотеки жилых домов и квартир / Д. В. Крутских // Вопросы экономических наук. – 2017. – № 3. – С. 82–86.
37. Кудрявцев В. А. Ипотека в России: проблемы и сценарии старта / В. А. Кудрявцев // Бизнес и банки. – 2014. – № 50. – С. 8–10.
38. Кудрявцев В. А. Основы организации ипотечного кредитования / В. А. Кудрявцев, Е. В. Кудрявцев. – М. : Высш. шк., 1998. – 64 с.
39. Кузнєцова Л. В. Кредитний менеджмент : підруч. [для студ. вищ. навч. закл.] / Л. В. Кузнєцова. – О. : ОРІДУ НАДУ, 2007. – 332 с.
40. Кузнєцова Л. В. Теоретико-методологічні засади фінансової діяльності банку : монограф. / Л. В. Кузнєцова. – О. : «Атлант», 2009. – 324 с.
41. Кузнєцова А. Я. Механізм забезпечення конкурентоспроможності банків в умовах економіки знань : монографія / А. Я. Кузнєцова, Н. Є. Рак; Нац. банк України, Ун-т банк. справи. – К. : УБС НБУ, 2013. – 266 с.
42. Куликов А. Г. Ипотека и жилищный вопрос в России / А. Г. Куликов // Деньги и кредит. – 2010. – № 11. – С. 3–12.
43. [Лабєцька Л. М.](#) Теоретико-методологічні засади іпотеки та іпотечного кредиту / [Л. М. Лабєцька](#) // Регіональна економіка. – 2009. – № 3. – С. 241–247.
- 44.. Лаврушин О. И. Банковское дело : учеб. 2-е изд., перераб. и доп. / под ред. О. И. Лаврушина. – М. : Финансы и статистика, 2005. – 672 с.
45. Логвиненко В. Модель житлового іпотечного кредитування на основі механізму пайової участі обласного і місцевого бюджетів / В. Логвиненко, Я. Суха // Економіка та держава. – 2018. – № 3. – С. 13–14.
46. Лютий І. О. Банківські інститути в умовах глобалізації ринку фінансових послуг : монографія / І. О. Лютий, О. М. Юрчук. – К. : Знання, 2011. – 357 с.
47. Лютий І. О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку : монограф. / [І. О. Лютий, В. І. Савич, О. М. Калівошко]; за ред. І. О. Лютого. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 576 с.
48. Малин А. С. Исследование систем управления : учеб. для вузов / А. С. Малин, В. И. Мухин. – М. : ГУ–ВШЭ, 2002. – 329 с.

49. Маргелов М. В. «Глобализация» – превратности термина / М. В. Маргелов // США – Канада. – 2003. – № 9. – С. 47–59.
50. Маршалл Дж. Финансовая инженерия / Дж. Маршалл, В. Бансал ; пер. с англ. – М. : ИНФРА-М, 1998. – 784 с.
51. Мищенко С. В. Стимулирование кредитования как фактор экономического роста / С. В. Мищенко // Вестник Финансового университета. – 2013. – № 1 (73). – С. 35–45.
52. Міжнародний валютний фонд [Електронний ресурс]: офіц. сайт. URL: <http://www.imf.org/external/russian/>.
53. Міщенко В. І. Управління ризиками іпотечного житлового кредитування в умовах фінансової нестабільності / В. І. Міщенко, С. В. Науменкова, С. В. Міщенко // Міжнародний науково-практичний журнал «Фінансовий простір». – 2016. – Вип. 2(22). – С. 53–58.
54. Національний банк України [Електронний ресурс]: офіц. сайт. URL: <https://www.bank.gov.ua/control/uk/index>.
55. Нортон Д. Інститути, інституційні зміни та функціонування економіки / Д. Нортон ; пер. з англ. – М. : Начала, 1997. – 180 с.
56. О'Брайен Дж. Финансовый анализ и торговля ценными бумагами / Дж. О'Брайен, С. Шривастава ; пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 208 с.
57. Омельчук В. О. Принципи механізму державного регулювання ринку доступного житла / В. О. Омельчук // Економіка та держава. – 2010. – № 12. – с. 12–15. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.economy.in.ua/pdf/12_2010/5.pdf.
58. Офіційний сайт агентства Moody's. [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://www.moody's.com/pages/default_ee.aspx.
59. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.molod-kredit.gov.ua/>.
60. Офіційний сайт Державної іпотечної установи. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua/>.
61. Офіційний сайт Державної служби статистики України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.

62. Офіційний сайт Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua/>.

63. Офіційний сайт Національного банку України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua>.

64. Паливода К. В. Іпотечний ринок житла в Україні: проблеми та перспективи : монографія / К. В. Паливода. – К. : Знання, 2010. – 197 с.